

---

# *J.A. Entreprise Præstø ApS*

Adelgade 71, 1., 4720 Præstø

## Årsrapport for 2019

---

CVR-nr. 26 55 77 39

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 22/6 2020

Jess Andersen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar 2019 - 31. december 2019	5
Balance 31. december 2019	6
Noter til årsregnskabet	8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for J.A. Entreprise Præstø ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Præstø, den 22. juni 2020

**Direktion**

Jess Andersen  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i J.A. Entreprise Præstø ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for J.A. Entreprise Præstø ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og IESBA's etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringsted, den 22. juni 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Ankersen

statsautoriseret revisor

mne28700

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** J.A. Entreprise Præstø ApS  
Adelgade 71, 1.  
4720 Præstø  
CVR-nr: 26 55 77 39  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Regnskabsår: 18. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Vordingborg

**Direktion** Jess Andersen

**Revisor** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af ejendomsudlejning og udvikling, samt besiddelse af kapitalandele i tilknyttet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på DKK 3.685.534, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en positiv egenkapital på DKK 13.236.135.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Udover effekter af Covid-19 er der ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten. Vi henviser til årsrapportens note 1 for omtale af Covid-19.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.705.137</b>	<b>2.961.999</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-492.871	-537.493
Andre driftsomkostninger		-44.252	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.168.014</b>	<b>2.424.506</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	3	1.725.890	170.221
Finansielle indtægter	4	547.007	9.715
Finansielle omkostninger	5	-217.352	-300.832
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.223.559</b>	<b>2.303.610</b>
Skat af årets resultat	6	-538.025	-470.242
<b>Årets resultat</b>		<b>3.685.534</b>	<b>1.833.368</b>

## Resultatdisponering

	2019 DKK	2018 DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Betalt ekstraordinært udbytte	1.300.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	110.600	108.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.725.890	170.221
Overført resultat	549.044	1.555.147
	<b>3.685.534</b>	<b>1.833.368</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger		25.326.260	28.138.383
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>25.326.260</b>	<b>28.138.383</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	4.349.911	2.624.021
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>4.349.911</b>	<b>2.624.021</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>29.676.171</b>	<b>30.762.404</b>
Andre tilgodehavender		0	30.870
Udskudt skatteaktiv	9	721.000	650.000
Selskabsskat		0	526.152
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		495.914	66.132
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.216.914</b>	<b>1.273.154</b>
<b>Værdipapirer</b>	10	<b>2.429.048</b>	<b>1.903.711</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.043.373</b>	<b>418.988</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.689.335</b>	<b>3.595.853</b>
<b>Aktiver</b>		<b>34.365.506</b>	<b>34.358.257</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		4.224.911	2.499.021
Overført resultat		8.775.624	8.226.580
Foreslået udbytte for regnskabsåret		110.600	108.000
<b>Egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>13.236.135</b>	<b>10.958.601</b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.848.635	18.781.856
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>12</b>	<b>15.848.635</b>	<b>18.781.856</b>
Gæld til realkreditinstitutter	12	1.436.571	1.529.794
Kreditinstitutter		627	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		51.275	64.726
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.234.651	777.254
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		338.395	495.873
Selskabsskat		802.311	0
Anden gæld		1.373.416	1.703.318
Periodeafgrænsningsposter		43.490	46.835
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.280.736</b>	<b>4.617.800</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>21.129.371</b>	<b>23.399.656</b>
<b>Passiver</b>		<b>34.365.506</b>	<b>34.358.257</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		

# Noter til årsregnskabet

## 1. Efterfølgende begivenheder

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen, og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at opgøre størrelsen af den negative påvirkning af Covid-19 på selskabets aktivitet, men ledelsen forventer en begrænset effekt.

2019	2018
DKK	DKK

## 2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

492.871	537.493
<b>492.871</b>	<b>537.493</b>

2019	2018
DKK	DKK

## 3. Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder

Andel af overskud i dattervirksomheder

1.725.890	170.221
<b>1.725.890</b>	<b>170.221</b>

2019	2018
DKK	DKK

## 4. Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder

0

Andre finansielle indtægter

121.289

Valutakursreguleringer

425.718

<b>547.007</b>	<b>9.715</b>
----------------	--------------

2019	2018
DKK	DKK

## 5. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

33.547

Andre finansielle omkostninger

183.805

Kursreguleringer omkostninger

0

<b>217.352</b>	<b>300.832</b>
----------------	----------------

## Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	DKK	DKK
<b>6. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	610.874	506.242
Årets udskudte skat	-71.000	-36.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1.849	0
	<u>538.025</u>	<u>470.242</u>

## 7. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	33.105.982	127.624
Tilgang i årets løb	300.000	0
Afgang i årets løb	-3.117.750	0
Kostpris 31. december	<u>30.288.232</u>	<u>127.624</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	4.967.599	127.624
Årets afskrivninger	492.871	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-498.498	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>4.961.972</u>	<u>127.624</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u>25.326.260</u>	<u>0</u>
Afskrives over	<u>60 år</u>	<u>5 år</u>

## Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	DKK	DKK
<b>8. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris primo 1. januar	125.000	125.000
Kostpris 31. december	125.000	125.000
Værdireguleringer primo 1. januar	2.499.021	2.328.800
Årets resultat	1.725.890	170.221
Værdireguleringer 31. december	4.224.911	2.499.021
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>4.349.911</b>	<b>2.624.021</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Juhl Andersen ApS	Vordingborg	125.000	100%%	4.349.911	1.725.890
				<b>4.349.911</b>	<b>1.725.890</b>

	2019	2018
	DKK	DKK
<b>9. Hensættelse til udskudt skat</b>		
Udskudt skatteaktiv 1. januar	650.000	614.000
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	71.000	36.000
Udskudt skatteaktiv 31. december	<b>721.000</b>	<b>650.000</b>

	2019	2018
	DKK	DKK
<b>10. Værdipapirer</b>		
Aktier	2.429.048	1.903.711
	<b>2.429.048</b>	<b>1.903.711</b>

# Noter til årsregnskabet

## 11. Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	2.499.021	8.226.580	108.000	10.958.601
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-108.000	-108.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-1.300.000	0	-1.300.000
Årets resultat	0	1.725.890	1.849.044	110.600	3.685.534
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>4.224.911</b>	<b>8.775.624</b>	<b>110.600</b>	<b>13.236.135</b>

## 12. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2019	2018
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	10.258.425	12.761.585
Mellem 1 og 5 år	5.590.210	6.020.271
Langfristet del	15.848.635	18.781.856
Inden for 1 år	1.436.571	1.529.794
	<b>17.285.206</b>	<b>20.311.650</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	DKK	DKK
<b>13. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Realkreditpantebreve på i alt TDKK 26.897, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	18.683.542	19.055.583
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.050, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	3.952.849	6.660.046
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for datterselskabs kreditinstitutter:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.050, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	3.952.849	6.660.046
<b>Andre eventualforpligtelser</b>		
Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 802.311. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at koncernens hæftelse udgør et større beløb.		

# Noter til årsregnskabet

## 14. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J.A. Entreprise Præstø ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen udgøres af lejeindtægter fra lejere og indregnes i perioden som lejeindtægterne vedrører.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Noter til årsregnskabet

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med . Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	60 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.



# Noter til årsregnskabet

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

## Egenkapital

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.